



Διπλή φορολογική κίνηση σε οικοδομές και ακίνητα

Σε αύξηση των αντικειμενικών αξιών των εκτός σχεδίων ακινήτων σε ολόκληρη τη χώρα, που ισχύουν από τις 8 Απριλίου, αλλά και σε αύξηση του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομής, προχώρησε πρόσφατα το υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών.

Σύμφωνα με το υπουργείο, οι αναπροσαρμογές αυτές εξυπηρετούν την ανάγκη εξορθολογισμού του συστήματος, προκειμένου να υπάρξει, αφενός σύγκλιση με τις αγοραίες τιμές των ακινήτων και αφετέρου με το πραγματικό κόστος κατασκευής μια οικοδομής. Ωστόσο, σύμφωνα με την άποψη των τεχνικών,

δεν πρόκειται παρά για μια νέα -και μάλιστα διπλή- φορολογική «καταιγίδα», που γίνεται και πάλι με επίκεντρο την οικοδομή, προκειμένου να μειωθούν τα ελλείμματα του Κρατικού Προϋπολογισμού. Πρόκειται για κίνηση που ενδεχομένως να επηρεάσει μερικώς την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, η οποία, όπως δείχνουν και τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας για τον Ιανουάριο του 2008, είναι ήδη μειωμένη σε σχέση με τον αντίστοιχο περσινό μήνα κατά 13,8% ως προς τις εκδιδόμενες άδειες, κατά 6,1% ως προς την επιφάνεια και κατά 5,4% ως προς τον όγκο

Σημαντική αύξηση κατά 23,5% στο μέσο όρο των ανώτερων – κατώτερων τιμών στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και τους οικισμούς που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, ανακοίνωσε το

έγινε πέρσι το Φεβρουάριο. Η διαφοροποίηση των τιμών ενισχύεται και από τη δημιουργία νέων ζωνών, προκειμένου, όπως υποστηρίζει το υπουργείο Οικονομίας, να καλυφθούν ιδιομορφίες, όπως οι ιδιαίτερα υψηλές αγοραίες τιμές σε παραθα-

λασσιες τουριστικές και εμπορικές περιοχές ή χαμηλές τιμές σε περιοχές με σημαντικούς περιορισμούς χρήσεων. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στα εκτός σχεδίου ακίνητα γίνονται στην περιφέρεια της Αττικής, όπου η μέση αύξηση είναι περίπου 50%. Υπάρχουν όμως και

περιοχές εντός Αττικής με μεγαλύτερη αύξηση, όπως, για παράδειγμα, σε εκτός σχεδίου οικοδομήσιμα οικόπεδα στη Βουλιαγμένη (αύξηση 67%), αλλά και στα αγροτεμάχια, όπως για παράδειγμα στον Ασπρόπυργο (αύξηση 195%), την Ελευσίνα

πάρχουν και εκεί περιοχές όπου αυτή ξεπερνά και το 80%. Στην περιφέρεια οι μεσοσταθμικές αυξήσεις των αντικειμενικών τιμών στα εκτός σχεδίου ακίνητα κυμαίνονται μεταξύ 17% και 32%, ωστόσο, κατά περίπτωση και σε αγροτεμάχια κυρίως, παρατηρούνται μεγαλύτερες αυξήσεις, που φτάνουν και τα 300% (περιοχή Ρεθύμνου), το 212% (περιοχή Λάρισας) ή το 189% (περιοχή Αργολίδας).

Οι αυξήσεις στις αντικειμενικές τιμές θα επιφέρουν σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης σε όσους προχωρήσουν σε εκτός σχεδίου μεταβιβάσεις. Στους πίνακες που ακολουθούν παραθέτουμε τις μεσοσταθμικές τιμές των αυξήσεων κατά περιφέρεια και νομό της χώρας.

Σημαντικό άλμα στις αντικειμενικές αξίες για τα εκτός σχεδίου ακίνητα

υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Οι νέες αυτές τιμές ισχύουν από τις 8 Απριλίου 2008.

Υπενθυμίζουμε ότι το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των εκτός σχεδίου ακινήτων εφαρμόστηκε για πρώτη φορά το 1999 και ότι από τότε μια πρώτη αναπροσαρμογή

λάσσιες τουριστικές και εμπορικές περιοχές ή χαμηλές τιμές σε περιοχές με σημαντικούς περιορισμούς χρήσεων.

Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στα εκτός σχεδίου ακίνητα γίνονται στην περιφέρεια της Αττικής, όπου η μέση αύξηση είναι περίπου 50%. Υπάρχουν όμως και

(136%), τη Μάνδρα (158%), τη Ραφήνα (150%), την Παιανία (135%), το Μενίδι και το Κρουονέρι (133%), τη Βάρη και τη Βούλα (125%), το Μαρκόπουλο Μεσογαίας (120%) ή την Ανθούσα (100%). Σημαντική αύξηση (μεσοσταθμικά κατά 40%) γίνεται στο νομό Θεσσαλονίκης, ενώ υ-

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΑΤΤΙΚΗΣ		N. Καστοριάς	31,20%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	
Νομαρχία Αθηνών	49,60%	N. Κοζάνης	21,70%	N. Βοιωτίας	35,60%
Νομαρχία Πειραιά	50,63%	N. Φλώρινας	21,60%	N. Ευβοίας	15,12%
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	50,23%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΗΠΕΙΡΟΥ			
Νομαρχία Δυτικής Αττικής	49,80%	N. Άρτας	21,00%	N. Ευρυτανίας	24,95%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ		N. Θεσπρωτίας	20,70%	N. Φθιώτιδας	25,01%
N. Δράμας	20,80%	N. Ιωαννίνων	23,90%	N. Φωκίδας	23,93%
N. Έβρου	18,20%	N. Πρέβεζας	20,50%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	
N. Καβάλας	17,67%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ			
N. Ξάνθης	23,60%	N. Καρδίτσας	24,80%	N. Αργολίδας	23,70%
N. Ροδόπης	23,50%	N. Λάρισας	17,70%	N. Αρκαδίας	23,90%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ		N. Μαγνησίας	23,30%	N. Κορινθίας	19,59%
N. Θεσσαλονίκης	39,30%	N. Τρικάλων	24,39%	N. Λακωνίας	20,27%
N. Ημαθίας	23,29%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ			
N. Κιλκίς	20,91%	N. Ζακύνθου	21,83%	N. Μεσσηνίας	22,20%
N. Πέλλας	19,78%	N. Κέρκυρας	28,11%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
N. Πιερίας	32,17%	N. Κεφαλληνίας	23,73%	N. Λέσβου	18,20%
N. Σερρών	19,61%	N. Λευκάδας	25,36%	N. Σάμου	19,00%
N. Χαλκιδικής	20,60%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ			
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ		N. Αιτωλοακαρνανίας	20,02%	N. Χίου	18,80%
N. Γρεβενών	19,80%	N. Αχαΐας	22,40%	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		N. Ηλείας	9,68%	N. Δωδεκανήσου	18,74%
				N. Κυκλάδων	20,87%
				ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΚΡΗΤΗΣ	
				N. Ηρακλείου	26,73%
				N. Λασιθίου	20,00%
				N. Ρεθύμνης	23,81%
				N. Χανίων	20,04%

Με την Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΠΟΛ. 1067) του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών Αντώνη Μπέζα και του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ Γιώργου Σουφλιά τροποποιείται η απόφαση, με την οποία προβλέπεται η διαδικασία υποβολής από τους ιδιοκτήτες

θρου 35 του ν. 2238/1994 (πρόστιμο ίσο με το 50% της διαφοράς του ΦΠΑ που προκύπτει μεταξύ αρχικού και τελικού πίνακα των επιμέρους εργασιών και πρόστιμο 300 ευρώ λόγω ανακρίβειας στοιχείων εργολάβων κλπ.) συμβιβάζονται στο 1/3 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9

πρέπει να προσκομίσει ένας ιδιώτης που κατασκευάζει με αυτεπιστασία το σπίτι του, προκειμένου να το ηλεκτροδοτήσει.

Για παράδειγμα, αν έπρεπε μέχρι τώρα να προσκομίσει τιμολόγια αξίας 40.000 ευρώ, με την αύξηση του ελαχίστου κόστους κατά 95%, που ισχύει στο εξής για

βου, με το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας που αναλογεί σε αυτά και χωρίς τις ασφαλιστικές εισφορές. Στο Καθαρό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής περιλαμβάνονται, επίσης, οι κάθε είδους μεταφορές και οι μισθώσεις μηχανημάτων, που συνδέονται άμεσα με τις εκτελούμενες εργασίες,

Αυξάνεται το ελάχιστο κόστος κατασκευής οικοδομών

των δηλώσεων ελάχιστου κόστους κατασκευής των οικοδομών (ΕΚΟ) και των πινάκων ποσοτών συμμετοχής των επιμέρους εργασιών στην αρμόδια ΔΟΥ.

Ειδικότερα, στην Απόφαση προβλέπονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

1. Αυξάνονται οι τιμές εκκίνησης κόστους κατασκευής των οικοδομών κατά τετραγωνικό μέτρο. Επισημαίνεται ότι οι τιμές είχαν παραμείνει οι ίδιες τα τελευταία δεκατρία (13) χρόνια, από το 1995, οπότε άρχισε η εφαρμογή της απόφασης που τροποποιείται.

2. Στον υπολογισμό του ΕΚΟ συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ και στην παροχή υπηρεσίας, όπως ισχύει για την αξία αγοράς υλικών, προκειμένου να αντιμετωπίζεται ισότιμα η έννοια των δαπανών.

3. Εξαιρούνται από τη διαδικασία του ΕΚΟ οι επιχειρήσεις που ασχολούνται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών για τα ακίνητα που υπάγονται στον ΦΠΑ. Για τις επιχειρήσεις αυτές προβλέπεται η τήρηση ειδικού βιβλίου κοστολογίου οικοδομών και η υποβολή στη ΔΟΥ ειδικών εντύπων απεικόνισης του συνολικού κόστους της οικοδομής προϋπολογιστικά και απολογιστικά.

4. Τα πρόστιμα που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου



του ν. 2523/1997.

5. Αυξάνεται το ποσοστό αυτεπιστασίας από το 30% στο 40% όταν η οικοδομή ανεγείρεται σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους και η επιφάνειά της δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ., ενώ το ποσοστό 30% ισχύει για οικοδομή άνω των 150 τ.μ.

Η αύξηση του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομής που ανακοινώθηκε, αυξάνει αντίστοιχα την αξία των τιμολογίων εργασιών και αγοράς υλικών που

για κατοικία, θα πρέπει τώρα να προσκομίσει τιμολόγια αξίας 78.000 ευρώ και να πληρώσει ΦΠΑ 14.820 ευρώ, έναντι 7.600 ευρώ που θα πλήρωνε πριν την αύξηση του ΕΚΟ.

Σύμφωνα με την υπουργική Απόφαση:

Καθαρό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής (ΚΚΟ), είναι το κόστος που περιλαμβάνει την αξία αγοράς των υλικών και την αμοιβή εργασίας η οποία προσφέρεται απευθείας ή μέσω υπεργολά-

κώς και οι προσφερόμενες υπηρεσίες κατά την εκτέλεση των επιμέρους εργασιών της οικοδομής. Δεν περιλαμβάνονται οι κάθε είδους αμοιβές μηχανικών για τη μελέτη και επίβλεψη των εργασιών.

Κόστος Εκκίνησης (ΚΕ), είναι το καθαρό κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο οικοδομής, όπως αυτό καθορίζεται κατά κατηγορία οικοδομής, προ της εφαρμογής των Συντελεστών Αυξομείωσης.

Οι τιμές του ΚΕ (Κόστος Εκκίνησης) καθορίζονται, ως κατωτέρω:

α. κτίρια με χρήση την κατοικία (εκτός μονοκατοικιών): 400 ευρώ/τ.μ. (αύξηση 95%),

β. μονοκατοικίες: 460 ευρώ (αύξηση 74%),

γ. κτίρια γραφείων – καταστημάτων: 360 ευρώ (αύξηση 89%),

δ. σταθμοί αυτοκινήτων – βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια: 280 ευρώ (αύξηση 112%),

ε. γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες: 200 ευρώ (αύξηση 96%),

στ. Ξενοδοχεία – νοσηλευτήρια: 650 ευρώ,

ζ. Εκπαιδευτήρια: 350 ευρώ,

η. μουσεία και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες: 500 ευρώ. ■